Miete von Ehegatten.

Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der juristischen Fakultät der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

Paul Dähne

Gerichtsreferendar aus Volmarstein in Westfalen.

Referent: Geh. Justizrat Prof. Dr. Leonhard.

Auszug.

I. Teil. Die tatsächlichen Verhältnisse bei der Miete von Ehegatten.

A. beim mündlichen Mietvertrag.

Regelmäßig ist nur der Mann Mieter. Die tatsächliche Mitwirkung der Frau beim Abschluß des Vertrages hat keine rechtliche Bedeutung. (Schucany S. 2 f.)

B. beim schriftlichen Mietvertrag.

Zwei äußere Formen:

1. Mitunterschrift des Vertrages, in dem nur der Mann als Mieter bezeichnet ist, durch die Frau.

Häufiger 2. Mitabschluß: Beide Ehegatten sind im Wortlaut des Vertrages als Mieter erwähnt; beide haben die Urkunde unterschrieben.

C. insbesondere: Grund und Zweck des Mitabschlusses und der Mitunterzeichnung des schriftlichen Mietvertrages durch die Ehefrau.

Der Vermieter verlangt, wenn ein Ehemann mietet, regelmäßig Mitabschluß oder Mitunterzeichnung der Frau. Er will, daß sie für die Mieterpflichten mithaftet, vor allem ihre eingebrachten Sachen, wie nach ALR., dem Vermieterpfandrecht unterfallen. Sein Streben nach möglichst großer Sicherheit ist erklärlich. In weniger zahlreichen Fällen veranlaßt die Frau selbst ihren Beitritt, z. B. bei der Miete von Räumen zum gemeinsamen Betriebe eines Erwerbsgeschäfts.

II. Teil. Die rechtliche Bedeutung der Miete von Ehegatten.

1. Abschnitt. Auslegungen, wonach die Ehefrau nur verpflichtet wird.

A. Bürgschaft.

Für Bürgschaft der Frau spricht die Tatsache, daß der Vermieter erhöhte Sicherheit erlangen will. Jedoch bestehen Bedenken formeller und materieller Art:

1. Bürgschaftserklärung erfordert Schriftform; §§ 766, 126. Daher ist Bürgschaft beim mündlichen Mitabschluß ausgeschlossen.

2. Bloße Mitunterschrift genügt nach herrschender Meinung der Formvorschrift der §§ 766, 126 nicht. M. E. unrichtig für diejenigen Fälle, in denen der Verbürgungswille klar erkennbar ist.

3. Die eingebrachten Sachen des Bürgen unterliegen nicht dem Vermieterpfandrecht; der alleinige oder doch vorwiegende Zweck, den der Vermieter verfolgt, würde also bei Annahme einer Bürgschaft nicht erreicht. Daher Bürgschaft als allgemeine Auslegung abzulehnen.

B. Kumulative Schuldübernahme.

Reichel (Schuldmitübernahme S. 285 f.; 436 f.; Recht 1913, 115 f.; Schweiz. Jur. Z. 1916/17, 241 f.) legt Mitabschluß und Mitunterzeichnung der Frau als kumulative Schuldübernahme aus. Er erblickt den hauptsächlichen Vertragszweck darin, daß die Frau, in Übereinstimmung mit dem Vermieter, keine Mieterrechte erlangen, sondern nur sämtliche Mieterpflichten als Gesamtschuldnerin übernehmen will; insbesondere sollen ihre eingebrachten Sachen dem Vermieterpfandrecht unterfallen. Dieses „besteht an den Illaten des Mieters nicht als Mietgläubigers, sondern ausschließlich als Mietschuldners; es fällt also unbedenklich, es auch an den Illaten des mitschuldnerischen Mietschuldners zu gewähren."

Die Ansicht Reichels ist m. E. unrichtig. Zunächst scheidet er selbst diejenigen Fälle aus, in denen die Eheleute Mitabschluß oder Mitunterzeichnung der Frau veranlassen; hier will die Frau zweifellos Mieterrechte erlangen. Auch in den zahlreicheren Fällen, in denen Mitabschluß und Mitunterzeichnung auf Verlangen des Vermieters zustande kommen, ist es m. E. nicht richtig, anzunehmen, daß sie dies allein in der Absicht tut, dem Vermieter verpflichtet zu werden; vielmehr wird ihr Rechtsgefühl regelmäßig dahin gehen: wenn ich die Pflichten eines Mieters habe, will ich auch

seine Rechte erlangen (vgl. Romberg, Gruch. 53, 648). Dem Vermieter andererseits kann es gleichgültig sein, ob sie Mieterrechte hat oder nicht; er ist in derselben Weise an den Vertrag gebunden. Selbst wenn der von Reichel behauptete Vertragszweck tatsächlich vorhanden ist, liegt keine kumulative Schuldübernahme der Frau vor; denn das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht auf die eingebrachten Sachen des kumulativen Schuldübernehmers. Nach § 559 besteht es nur an den eingebrachten Sachen des Mieters, d. h. desjenigen, der Rechte und Pflichten eines Mieters hat (vgl. Josef, Recht 1913, 238 f.). Ferner können sich bei kumulativer Schuldübernahme für die Frau unerwünschte Folgen ergeben, wenn der Mann abwesend oder anderweitig verhindert ist.

2. Abschnitt: Auslegungen, wonach die Ehefrau berechtigt und verpflichtet wird.

B. Die Ehegatten werden unabhängig voneinander oder anteilmäßig berechtigt und verpflichtet.

Zwei selbständige Mietverträge, die sich auf Benutzung derselben Sache beziehen und aus denen nur ein Mietzins geschuldet wird (vgl. Reichel Recht und Schweiz. Jur. Z. a. a. O.). Theoretisch möglich, jedoch praktisch unzuträgliche Folgen. Dasselbe gilt von der Annahme einer anteilmäßigen Berechtigung und Verpflichtung der Eheleute.

A. Die Ehegatten werden zur gesamten Hand berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

a) Gesellschaft.

Eccius (Gruch. 54, 686 f, ähnlich Josef LZ. 1913, 128 f.), der vom Innenverhältnis der Eheleute ausgeht, meint, daß diese eine Mietgesellschaft bilden. Mieter im Sinne des Gesetzes sei nicht jeder Ehegatte, sondern die Gesellschaft; daher seien die Kündigungsrechte der §§ 569, 570 beim Tode eines Ehegatten oder bei der Versetzung des beamteten Ehemannes nicht gegeben; das Vermieterpfandrecht bestehe nur an den eingebrachten Sachen, die der Gesellschaft, d. h. beiden Ehegatten gemeinsam gehörten, nicht an denen des einzelnen Ehegatten. Die Auffassung, daß zwischen Ehegatten, die gemeinsam mieten, ein Gesellschaftsverhältnis besteht, ist m. E. durchaus möglich; die Voraussetzungen des § 705 liegen vor (so u. a. RG. 90, 331; OLG. Frankfurt Frankf. Rdsch. 1913, 160). Die Gesellschaft tritt aber dem Vermieter gegenüber rechtlich nicht hervor (vgl. Mittelstein S. 75).

Andernfalls wären die §§ 569, 570 beim Tode oder bei der Versetzung des Mannes nicht anwendbar. Die Ansicht von Eccius über das Vermieterpfandrecht bedeutet praktisch dessen Beseitigung.

b) Gemeinschaft.

Romberg (Gruch. 53, 650 f.) geht ebenfalls vom Innenverhältnis der Ehegatten aus und nimmt für den Regelfall an, daß sie eine Gemeinschaft nach Bruchteilen gemäß § 741 f. bilden. M. E. unrichtig. Das Sonderrecht, das § 570 einem bestimmten Personenkreise gewährt, würde auf Grund des zwischen den Ehegatten bestehenden Innenverhältnisses ausgedehnt. Das Innenverhältnis der Ehegatten, insbesondere der Güterstand, kann auf ihr Vertragsverhältnis zum Vermieter keine Wirkung haben.

C. Die Ehegatten werden gemäß § 432 berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

a) Selbständige Mitmiete der Ehefrau.

Mittelstein S. 75 f., Niendorff S. 56 f., u. a. legen dem Umstande, ob Mitabschluß oder Mitunterschrift vorliegt, entscheidende Bedeutung bei; beim Mitabschluß sollen die Ehegatten in gleicher Weise als Gesamtgläubiger berechtigt, als Gesamtschuldner verpflichtet sein; bei Mitunterschrift soll die Frau nur die Mieterpflichten als Gesamtschuldnerin übernehmen. Dies steht im Widerspruch mit der Tatsache, daß der Vertragszweck in vielen Fällen des Mitabschlusses der gleiche ist wie bei der Mitunterzeichnung (vgl. LG. München, Seuff. Bl. f. RA. 1911, 499). Nach Schucany S. 28 erlangt die Frau nur in Ausnahmefällen Mieterrechte. Dies ist m. E. nicht richtig. Wenn Räume zum gemeinsamen Betriebe eines Erwerbsgeschäfts gemietet werden, oder wenn bei der Miete beliebiger Sachen der Mann häufig abwesend oder anderweit verhindert ist, oder wenn die Frau den ehelichen Aufwand aus eigenem Vermögen oder Einkommen trägt, hat sie ein eigenes Interesse am Mitabschluß (Oertmann DJZ. 1905, 1083 u. zu § 570, 3 g). Die Eheleute haben in solchen Fällen die gleichen Rechte und Pflichten, wie wenn andere Personen gemeinsam mieten. Sie sind in ihren Pflichten Gesamtschuldner (teilbare Leistungen z. B. Zahlung des Mietzinses: § 427; unteilbare Leistungen z. B. vertragsmäßiger Gebrauch und Rückgabe der Mietsache: § 431) In ihren Rechten sind sie Mitgläubiger gemäß § 432 (so u. a. RG. Gruch. 59, 469 f.; KG. Rspr. d. OLG. 9, 301), denn die

Leistungen des Vermieters: Gebrauchsüberlassung der Mietsache und Erhaltung in vertragsmäßigem Zustand sind unteilbar.

b) Akzessorische Mitmiete der Ehefrau.

In den meisten Fällen hat die Frau am Mitabschluß und an der Mitunterzeichnung kein eigenes Interesse. Bei der Mitunterschrift spricht der Umstand, daß die Frau im Text des Vertrages nicht erwähnt wird, gegen die Annahme, daß sie die gleiche Stellung wie der Mann haben soll. Andererseits genügt eine kumulative Schuldübernahme, wie oben dargelegt, dem Zweck, den der Vermieter verfolgt, nicht. Die richtige Auslegung, die auch für diejenigen Fälle des Mitabschlusses zu gelten hat, bei denen kein eigenes Interesse der Frau vorhanden ist, muß also zwischen der selbständigen Mitmiete und der kumulativen Schuldübernahme stehen. Diesen Bedingungen genügt m. E. allein die Ansicht Oertmanns (DJZ. 05, 1079 ff.; 13, 403 f.; Vorbem. 5 zu den §§ 535 ff,): An die Stelle des nicht nachweisbaren wirklichen Willens muß der hypothetische Parteiwille treten, d. h. „der Wille, den die Parteien vermutlich gehabt und erklärt haben würden, wenn sie sich über Eigenart und Bedeutung der zur Erreichung des vorgesetzten Zweckes dienlichen Mittel genügend klar gewesen wären." Oertmann kommt zu folgendem Ergebnis: die Frau tritt zwar in ein wahres Mietverhältnis zum Vermieter, hat also Rechte und Pflichten eines Mieters. Es ist aber ein akzessorisches (über diesen Begriff: Vorbem. 5a zu den §§ 420 ff.), d. h. in Entstehung und Fortbestand von dem des Mannes abhängiges Mietverhältnis. Wenn das Mietverhältnis des Mannes aus irgend einem Grunde erlischt, endet auch dasjenige der Frau. Die Zulässigkeit der Oertmann'schen Konstruktion ergibt sich aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit; daß sie zu richtigen Ergebnissen führt, gibt selbst Reichel zu (Recht u. Schweiz. Jur. Z. a. a. O.)

III. Teil: Folgerungen aus der Mitmiete.

A. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Ehegatten.

Die Ehegatten sind nur zusammen aus dem Mietvertrage berechtigt. Der Vermieter kann mit befreiender Wirkung nur an beide gemeinschaftlich leisten. Er kann von jedem Ehegatten Erfüllung der Mieterpflichten ganz verlangen, so Zahlung des Mietzinses, Rückgabe der Mietsache. Für die Frage, wer von den Ehegatten die Mietschuld im Innenverhältnis zu tragen hat, ist das zwischen ihnen bestehende Güterrecht maßgebend, insbesondere,

wem der eheliche Aufwand, zu dem die Ausgaben für die Miete der Familienwohnung, meist auch für die Miete beweglicher Sachen gehören, zur Last fällt. Wird die Mietschuld aus einem anderen Gut gezahlt, so entstehen Ausgleichungsansprüche.

B. Die Kündigung.

Das Mietverhältnis ist einheitlich; daher ist seine Auflösung durch Kündigung bei selbständiger wie akzessorischer Mitmiete nur einheitlich d. h, in dem Sinne möglich, daß es für beide Ehegatten beendet wird; eine Kündigung, durch die nur ein Ehegatte ausscheiden soll, ist unwirksam. Die von oder gegenüber beiden Ehegatten erklärte Kündigung wirkt für und gegen beide. Häufig wird aber die Kündigung nur von einem Ehegatten erklärt oder entgegengenommen. Ist sie wirksam? Wenn die Frau akzessorische Mitmieterin ist, wird durch die vom Manne oder ihm gegenüber erklärte Kündigung ihr Mietverhältnis ohne weiteres mit aufgelöst; das folgt aus der Natur der akzessorischen Mitmiete. Es liegt der in § 425 vorgesehene Ausnahmefall vor. Abgesehen hiervon fragt es sich, ob Vertretungsmacht eines Ehegatten durch den anderen anzunehmen ist.

1. Eine gesetzliche Vertretung der Frau durch den Mann besteht nicht; wohl des Mannes durch die Frau auf Grund der Schlüsselgewalt. Die Kündigung der Miete beweglicher Sachen kann in ihren Rahmen fallen, die Kündigung der Miete von Räumen nur ausnahmsweise.

2. Vollmacht. Manche Mietvertragsformulare enthalten eine ausdrückliche Bevollmächtigung eines Ehegatten, besonders des Mannes, zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen. Meist liegt aber eine derartige Bevollmächtigung nicht vor; häufig wird bei der Kündigung nicht besonders zum Ausdruck gebracht, daß sie sich auch auf das Mietverhältnis des abwesenden Ehegatten beziehen soll. Auch eine solche Kündigung wird regelmäßig auf Grund vorheriger Verständigung der Ehegatten erfolgen. Die von oder gegenüber einem Ehegatten erklärte Kündigung ist so auszulegen, daß sie sich auf das Mietverhältnis beider beziehen soll; andernfalls wäre sie unwirksam. Wenn der abwesende Ehegatte von der Kündigung nichts weiß und nichts erfährt, kann dann eine gegenseitige stillschweigende Bevollmächtigung der Ehegatten angenommen werden? Nach den Urteilen des Reichsgerichts in Seuff. Arch. 59 Nr. 177 und OLG. Braunschweig, Rspr. d. OLG. 18, 13 f. ist die Verkehrssitte hierfür entscheidend. Beide Urteile

gehen m. E. zu weit. Neben den Grundsätzen von Treu und Glauben und der Verkehrssitte sind die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

C. Rechtswirkungen auf Grund von Ereignissen, die in der Person eines Ehegatten eintreten.

a) Tod.

Beim Tode eines Mitmieters besteht nach herrschender Meinung das Kündigungsrecht des § 569 nicht. Gründe: § 569 bezwecke, das ganze Mietverhältnis zu beenden; die Kündigung könne, wie der Rücktritt, nur von allen und gegen alle Vertragsgenossen ausgeübt werden; der überlebende Mitmieter bleibe aber an den Vertrag gebunden; die Erben könnten das unteilbare Kündigungsrecht allein für sich nicht ausüben. Bei der Miete von Ehegatten wird außerdem angeführt: zwar treffe in manchen Fällen der gesetzgeberische Grund des § 569, besonders beim Tode des Ehemanns, zu; jedoch würde in anderen Fällen die Kündigung des Vermieters, dem man das Recht gleichfalls geben müßte, zum Nachteil der Witwe, die man schützen wolle, ausschlagen. Gegen die herrschende Meinung RG. 90, 328 f.: Entsprechende Anwendung des § 356 nicht gerechtfertigt; aus der Einheit und Unteilbarkeit des Mietverhältnisses folgt, daß es nach dem Tode eines Mitmieters nur einheitlich, d. h. mit Wirkung für alle Vertragsgenossen aufgelöst werden kann; eine Kündigung nach § 569 ist nicht ausgeschlossen. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalles, unter Beachtung des dem § 569 zu Grunde liegenden Rechtsgedankens, der besonderen Natur des Rechtsverhältnisses und der Parteiabsichten zu entscheiden, ob das Mietverhältnis vom Erben, vom überlebenden Mitmieter und vom Vermieter gekündigt werden kann. Ob der Erbe oder der überlebende Mitmieter die Kündigungsbefugnis der eine mit Wirkung für den andern hat, richtet sich vor allem nach der Art der Beteiligung an dem zwischen mehreren Mietern bestehenden Gesellschaftsverhältnis; ob dieses Kündigungsrecht dem Vermieter gegenüber wirkt, nach dem Mietverhältnis selbst. Den Ausführungendes Reichsgerichts ist beizustimmen; jedoch kann m. E. der überlebende Mitmieter, der den Verstorbenen nicht beerbt, niemals ein Kündigungsrecht haben, da das mit § 569 nicht vereinbar ist. Die Entscheidung betrifft anscheinend die gemeinsame Miete oder Pacht beliebiger Personen. Daraus ergeben sich gewisse Unterschiede gegenüber der Miete von Ehegatten. Die hier vertretenen Konstruktionen der selb-

ständigen und akzessorischen Mitmiete werden der verschiedenen Art der Beteiligung der Ehegatten am Gesellschafts- und Mietverhältnis gerecht. Man gelangt zu folgenden Ergebnissen:

1. Bei selbständiger Mitmiete gibt der Tod eines Ehegatten den Beteiligten ein Kündigungsrecht wie bei der gemeinsamen Miete beliebiger Personen.

2. Bei akzessorischer Mitmiete ist der Mann am Gesellschafts- und Mietverhältnis in erheblich höherem Maße beteiligt, als die Frau. Tod des Mannes: Kündigungsrecht des Vermieters und der Erben, d. h. der Witwe als Alleinerbin, wenn weitere Erben vorhanden sind, gemeinsam mit diesen. Ist die Witwe nicht Erbin, so können die Erben mit Wirkung für sie kündigen. Besonderes Kündigungsrecht der Hinterbliebenen von Kriegsteilnehmern nach der BRVO. v. 7. 10. 1915 (RG.Bl. S. 642); heute von geringer praktischer Bedeutung.

b) Versetzung.

Regelmäßig will die Frau die Familienräume gemeinsam mit ihrem Mann, also auch nicht länger als er benutzen. Der Vermieter verlangt ihren Beitritt nicht, um die Kündigungsbefugnis aus § 570 auszuschließen. Aus diesen und anderen Gründen erscheint die Annahme gerechtfertigt, daß die Familienräume stillschweigend mit der Befugnis vermietet werden, bei Versetzung des Mannes gemäß § 570 zu kündigen (vgl. Mittelstein S. 464). Dafür spricht ferner, daß andernfalls der Zweck des § 570 in vielen Fällen vereitelt würde. Wenn selbständige Mitmiete vorliegt, haben die Ehegatten bei Versetzung des Mannes gemeinsam das Kündigungsrecht des § 570; bei akzessorischer Mitmiete wirkt die Kündigung des Mannes für die Frau. Dagegen gibt die Versetzung der Frau, die Beamtin ist, kein Kündigungsrecht.

c) Verschulden und Vertragsverletzung.

Jeder Ehegatte haftet für das Verschulden des andern; der Vermieter hat die Unterlassungsklage aus § 550 und das Kündigungsrecht nach § 553 bei vertragswidrigem Gebrauch nur eines Ehegatten.

d) Konkurs und Zahlungsverzug.

Beim Konkurse eines Ehegatten sind die §§ 19, 20 KO. nur dann anwendbar, wenn bei akzessorischer Mitmiete der Mann in Konkurs fällt (vgl. Jäger zu § 19 Anm. 7a). Zahlungsverzug nur eines Ehegatten berechtigt den Vermieter, gemäß § 554 zu kündigen.
